

千葉都市計画事業

千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業

特定建築者の選定について（審査講評）

平成 22 年 6 月 14 日

千葉都市計画事業
千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業
特定建築者選定委員会

はじめに

この「審査講評」は、平成 20 年 10 月に設置された「千葉都市計画事業千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業特定建築者選定委員会」の審査経緯と結果を取りまとめたものです。

当委員会は、都市再開発法（昭和 44 年法律第 38 号）第 118 条の 28 に規定する特定建築者となる者（特定建築者予定者）を選定するため、平成 20 年 10 月から平成 22 年 6 月までの間、審議を行いました。

今後、決定される特定建築者予定者は、施行者である千葉市と十分調整を行い、情報の共有化を図り、当再開発事業地区の地域特性や権利者の状況を踏まえ、魅力的で集客性が高く、また、千葉都心の一翼をになう地区として、更には臨海部への玄関口にふさわしい地区として、市民及び来街者に親しまれ、長期にわたって繁栄を続けられる建築物となるよう、計画を進めて行くことを期待します。

また、この再開発事業が西口周辺地区や千葉駅周辺の地域も含めて、千葉市の街づくりの更なる発展に寄与することを、委員一同願っております。

千葉都市計画事業
千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業
特定建築者選定委員会

委員長	宮原 義昭
副委員長	澤本 幸一
委員	篠原 智子
委員	高橋 陸三郎
委員	橋本 都子
委員	平澤 春樹

1 事業の名称

千葉都市計画事業 千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業

2 事業提案書の施設計画概要

項目	A 1 棟	A 2 棟	A 3 棟
建築面積	約 1,000 m ²	約 800 m ²	約 600 m ²
延床面積	約 8,500 m ²	約 9,600 m ²	約 5,700 m ²
構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造
階数	地下 1 階、地上 8 階	地下 1 階、地上 14 階	地上 11 階
主要用途	店舗、事務所、 駐車施設	店舗、 ホテル 駐車施設	店舗、事務所
備考	保留床	保留床	権利床等、保留床

3 特定建築者予定者

提出された事業提案書の内容を、選定委員会で総合的に審査した結果、下記の共同企業体を特定建築者予定者として選定しました。

大成建設・ロイヤルリース特定建築者共同企業体
(代表事業者) 東京都新宿区西新宿一丁目 25 番 1 号
大成建設株式会社
代表取締役社長 山内隆司

(構成員) 千葉市美浜区ひび野一丁目 8 番地
ロイヤルリース株式会社
代表取締役 伊藤慶弘

4 選定委員会等開催経緯

(1) 公募の経緯

公募開始 (平成 20 年度) : 平成 20 年 11 月 15 日

※応募登録者の辞退等により、事業提案書の提出に至らなかった。

再公募開始 : 平成 21 年 12 月 14 日

応募登録書 締切り : 平成 22 年 1 月 15 日

応募登録者決定 : 平成 22 年 1 月 22 日

事業提案書 提出 : 平成 22 年 2 月 26 日

(2) 選定委員会の開催経緯

開催日	審議の主な内容
第1回選定委員会 (平成20年10月31日)	<ul style="list-style-type: none">・委員長、副委員長の選出・募集要項について決定した。
第2回選定委員会 (平成21年11月27日)	<ul style="list-style-type: none">・募集条件見直しについて決定した。
第3回選定委員会 (平成22年3月18日)	<ul style="list-style-type: none">・プレゼンテーション・質疑・事業提案書については、継続審議とした。
第4回選定委員会 (平成22年3月26日)	<ul style="list-style-type: none">・提案書の審議・資力・信用について、追加資料の提出を求めることとした。
第5回選定委員会 (平成22年6月14日)	<ul style="list-style-type: none">・追加資料の審議及び応募者へのヒアリング・特定建築者予定者を選定

5 審査方法・内容

(1) 資格審査

千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業特定建築者募集要項に基づき特定建築者応募登録者の申し込みを受け付けました。

その結果、2者から応募があったため、それぞれの事業者について、提出された応募登録書に基づき、必要な資格を有するかの審査を事務局で行い、平成22年1月22日に応募登録者として決定しました。その後、両者から共同企業体による応募に変更したい旨の応募登録者変更承認願が提出されましたので、変更理由等について事務局で検討した結果、特定建築者として事業を推進するうえにおいては、問題が無いと判断し、承認しました。

(2) 事業提案書の審査

本選定委員会では募集要項に定めた選定基準に基づき、総合的に審査を行いました。

平成22年3月18日には、応募登録者からのプレゼンテーションを受け、ヒアリングを行いました。確実な事業の履行及び共同体のあり方等についての追加資料の提出を求め、平成22年3月26日に再度審議を行い、再度、資力等事業履行の担保につきまして、追加資料の提出を求め、平成22年6月14日に審議を行いました。

6 審査結果

特定建築者は、再開発ビルの建築にあたり、民間事業者のノウハウや経験を積極的

に活用するため、都市再開発法に基づき、施行者である市に代わって再開発ビルの建築を行い、併せて再開発ビルの一部（保留床）を取得する事業者です。

今回の特定建築者予定者の選定にあたっては、1グループの提案であることから、採点が行わず、提案された計画が、確実に推進されることは基より、完成後のビルが継続的に繁栄を続けられ、千葉駅西口にふさわしい都市機能となっているかについて審議しました。

具体的には、①現在の社会経済情勢の中での事業遂行にあたって、資金計画ならびに資力等事業履行担保について十分な検討がなされていること、②臨海部への玄関口として、千葉駅西口にふさわしい計画であること、③景観・福祉等に配慮した計画であること、④共同企業体としては、責任分担を決めて、連帯しての責任は負わないこととしているため、それぞれの構成員について、工事完成まで、及び完成後において問題がないかなどを重視して審議しました。

審議の結果、次の2点を質疑等において要望しました。①提案いただいた2者の役割分担について、確実な事業履行担保の為に、再度2者の役割についての検討をすること②千葉駅西口で当事業が果たすべき役割を考えた時、最も相応しい計画である都市計画決定の規模に比して、提案内容が全体として約10%、棟毎では更なる違いがあることについて、都市計画決定の規模での計画実現の検討をすること。

その結果①については明確な内容が回答され、②につきましても、応募登録者から都市計画決定規模での再検討をしていくとの回答が得られました。

本選定委員会ではこれらの回答を含めて総合的に審査し、応募登録者を特定建築者予定者として評価し、選定しました。

なお、経済状況が不安定ではあるものの、権利者の生活再建のために施設建築物の建設に早期着工するとともに、事業の完成に向けては、提案された施設建築物等のデザイン・都市景観や環境・福祉などを重視し、J R千葉駅周辺地域との調和に配慮し、ペDESTリアンデッキと一体的な憩いの場の創出を図るなど計画の拡充を望みます。

また、「特定建築者の業務に関する基本協定書の締結」に向けた協議において、事業提案書だけでなく、本選定委員会における質疑、要望等も踏まえて協議されることを望みます。

終わりに、千葉市においては、本選定委員会の審議を十分に参酌し、この再開発事業が千葉市の今後の街づくりの見本となるよう努めるとともに、当該事業が千葉市の更なる発展に寄与するものとなることを期待します。

以上